

# 江海区礼乐街道武东股份合作经济联合社武东村级工业园“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划，我区拟实施江海区礼乐街道武东股份合作经济联合社武东村级工业园“三旧”改造项目；对位于武东村第五号围（土名）地段的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

（一）改造地块位于武东村第五号围（土名）地段，总面积 2.59 公顷。需完善征收手续的土地面积 2.59 公顷。改造涉及的房屋、土地权属清晰，属于武东股份合作经济联合社所有。

改造地块地理位置邻近金钻辉、长优、优美科等规上企业，其企业规模较大、工业产值较高，厂房均为高标准的现代化厂房，而武东村级工业园厂房多为陈旧、低矮的简易厂房，土地利用率低，招商引资门槛较低并且严重影响城市面貌。园内 13 家企业主要以传统的生产、加工企业为主，产业层次不高，工业产值较低，营收超百万的仅 5 家。再加上礼东公路的扩建，造成礼东公路与园区道路路面的高度差约 1.8 米，园内企业受水浸困扰频繁。为推动经济社会加快发展和产业转型升级，进一步提高土地承载力和产出率，促进产业项目质量和效益提升，亟需转变以往村级工业园低效的土地利用方式。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 2.59 公顷。

改造地块现状为建设用地 2.59 公顷。按权属划分，涉及江门

市江海区礼乐街道办事处武东股份合作经济联合社属下的集体土地 2.59 公顷。其中，改造主体地块现状为建设用地 2.59 公顷，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目主体地块现用途为工业用地，江门市江海区礼乐街道办事处武东股份合作经济联合社自 1996 年 6 月开始使用，无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积 1.5 万平方米，容积率为 0.6，年产值低于 500 万元。

(三) 标图入库情况。该改造项目主体地块 2.59 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070400258。

(四) 规划情况。改造项目地块 2.59 公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造专项规划，符合详细规划（“三旧”改造单元规划、控制性详细规划或村庄规划），在江门市礼乐街道武东地段（JH01-F）控制性详细规划中安排为二类工业用地。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。江门市江海区礼乐街道办事处武东股份合作经济联合社已按照法律法规及江门市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求江门市江海区礼乐街道办事处武东股份合作经济联合社农村集体经济组织和农民的意见，并经该农村集体经济组织三分之二以上村民代表同意。

(二) 补偿安置情况。改造地块土地均为江门市江海区礼乐街道办事处武东股份合作经济联社所有，由武东股份合作经济联社与租户签订解除合同协议书进行协商解决。截止目前该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村集体经济组织成员对相关补偿安置无不同意见。礼乐街道办事处已按用地发生时间的土地管理法律法规落实处理，责令立即停止违法行为并处以人民币129470.4元的处罚。

### 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型拟采取“公开出让实施改造+农村集体自行改造”的混合改造模式。

(一) 地块一：项目内规划道路西侧地块，该地块建设用地面积 15.55 亩（最终面积以该地块出让时的规划条件红线图为准）。拟通过协议出让方式确权给江门市江海区礼乐街道办事处武东股份合作经济联社，地块改造主体为江门市江海区礼乐街道办事处武东股份合作经济联社。

(二) 地块二：项目内规划道路东侧地块，该地块建设用地面积 23.33 亩（最终面积以该地块出让时的规划条件红线图为准）。拟与相邻的 32.01 亩政府拟收储地块一并进行公开出让，地块改造主体拟通过挂牌出让公开方式确定。

(三) 规划道路：规划道路面积 3327 平方米（最终面积以该地块出让时的规划条件红线图为准），规划道路宽 30 米，该道路用地无偿移交政府。



该项目 2.59 公顷土地需办理完善集体建设用地报批手续及集体建设用地转国有建设用地手续。完善上述用地报批手续后，将上述地块一、地块二进行出让。根据《江门市村级工业园升级改造领导小组办公室关于印发江门市村级工业园升级改造政策指南的通知》（江村级工业园升改办[2020]1 号）文件精神，上述“三旧”改造地块土地（地块一、地块二）出让金 95% 返还给江门市江海区礼乐街道办事处武东股份合作经济联合社，返还款由武东经济社支付给公开出让地块竞得方，竞得方需要在江门市江海区礼乐街道办事处武东股份合作经济联合社协议出让取得的地块（地块一）上代建不少于 25000 平方米的工业物业给武东村经联社。地块一代建具体详情见附件 1（武东村级工业园改造代建地块厂房及配套设施代建协议）

该项目用地通过全面改造，拆除重建用地 2.59 公顷，拆除建筑面积约 1.5 万平方米，新建高标准厂房建筑面积约 77763 平方米，用于二类工业用地（（工业）商品厂房）用途。改造后预计年产值将达到 10 亿元，移交公益性用地 3327 平方米（道路面积，最终面积以该地块出让时的规划条件红线图为准）。

#### 四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 2.59 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，2.59 公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，上述用地完善转用手续后，拟采用协议出让及公开出让供地。

## 五、资金筹措

项目改造成本为 20000 万元，拟投入改造资金为 20000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

## 六、开发时序

项目开发周期为 3 年。开发时间为 2023 年至 2026 年，开发面积 2.59 公顷，主要实施复建安置、公益性设施、商业厂房等建设，其中，公益性设施建设用地 0.33 公顷（道路面积，最终面积以该地块出让时的规划条件红线图为准），建成后移交政府使用。

## 七、实施监管

结合实际说明改造主体的实质性改造、补偿安置、移交公益性用地或配建公共设施等方面的义务及违约责任、监管主体及监管措施等。

11. 特許

12.